Martin Burkard
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Moltkestr. 47 76133 Karlsruhe Tel. 0721-8315250 Fax 0721-8301467
eMail info@valimmo.de Internet www.valimmo.de

Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch

Bebautes Grundstück
XXX-Str. in 76133 Karlsruhe

1.1 Inhaltsverzeichnis

1. Deckblatt... 1
1.1 Inhaltsverzeichnis 2

2. Vorbemerkungen 3

3. Voraussetzungen der Wertermittlung..... 4

4. Gegenstand der Wertermittlung 5
4.1 Bezeichnung des Objektes 5
4.2 Grundbuch 5
4.3 Grundstücksbeschreibung 6
4.4 Gebäudebeschreibung..... 10
4.5 Maße und Flächen 12

5. Bauweise und Ausstattung 15
5.1 Allgemeine Ausstattung 15
5.2 Haustechnische Ausstattung 16
5.3 Ausstattung der Wohnungen 16
5.4 Außenanlagen 18

6. Bautechnische Bewertung 19
6.1 Baumängel/Bauschäden..... 19
6.2 Bauzustand..... 19

7.0 Wertermittlung 20
7.1 Bewertungsgrundsätze 20
7.2 Angewandte Berechnungsmethode und Begründung..... 21

8.0 Bodenwert..... 22
8.1 Bodenrichtwert und Vergleichspreise..... 22
8.2 Ergebnis und Begründung 22

9.0 Sachwert..... 24
9.1 Gebäudewert/Berechnungen 24
9.2 Ergebnis..... 28

10.0 Ertragswert 29
10.1 Mietansatz/Berechnungen 29
10.2 Ergebnis..... 32

11.0 Vergleichswert 33

12.0 Verkehrswert..... 34

13. Anlagen..... 35

www.valimmo.de

2. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Herr XXX, Auftrag vom 18.07.2008
Eigentümer	Herr XXX
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Feststellung eines realistischen Verkaufpreises
Wertermittlungsstichtag	04.08.2008
Ortsbesichtigung und Teilnehmer	01.08.2008 und 04.08.2008, Hr. Burkard (Sachverständiger), Mieter der einzelnen Wohnungen
Allgemeine Unterlagen	Baugesetzbuch BauGB Wertermittlungsverordnung WertV Wertermittlungsrichtlinien WertR Baunutzungsverordnung BauNVO DIN 276 und DIN 277 in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung
Objektgebundene Unterlagen	Grundbuchauszug vom 22.07.2008 Telefonische Auskünfte vom Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe Telefonische Auskünfte der Denkmalschutzbehörde der Stadt Karlsruhe Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „SSP Innenstadt-West“ Telefonische Auskünfte vom Liegenschaftsamt zum Baulastenverzeichnis Energieausweis vom 02.05.2008 Diverse Grundrisspläne Mieteinnahmen- und Betriebskostenaufstellung der Hausverwaltung Lageplan vom 23.07.2008 Grundstückmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses Karlsruhe Eigene Recherchen in Internet
Literaturangaben/Quellenangaben	Kleiber/Simon/Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 4. Aufl. 2002

www.valimmo.de

3. Voraussetzungen der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Kalt/Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen. Im Folgenden wird von voller Funktionsfähigkeit ausgegangen.
- Es wurden keine Untersuchungen auf Schädlinge (Pilze, Tiere usw.) und auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.
- Alle Feststellungen erfolgen nur durch Augenscheinnahme, es wurden keine zerstörenden Prüfungen unternommen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf vorgelegten Unterlagen, auf Auskünften des Auftraggebers oder auf Vermutungen.
- Es wurde keine fachtechnische Untersuchung von Baumängeln oder Bauschäden durchgeführt.
- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Nutzung des Grundstücks beeinflussen oder gefährden könnten oder eine Gefahr für die Gesundheit der Nutzer darstellen könnten.
- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, sodass Angaben in dieser Wertermittlung auf Angaben des Auftraggebers oder auf Vermutungen beruhen.
- Es erfolgte keine Überprüfung der Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen oder privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand oder Nutzung des Grundstücks.
- Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt ausreichend versichert ist.

4. Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Bezeichnung des Objektes

Grundstück bebaut mit einem nicht freistehenden 4-Familienhaus, XXX-Str. in 76133 Karlsruhe, Flurstück Nr. XXX.

4.2 Grundbuch

Mir liegt eine unbeglaubigte Kopie vom 22.07.2008 aus dem Grundbuch von Karlsruhe Blatt Nr. 22280 vor.

Deckblatt:
Amtsgerichtsbezirk Karlsruhe
Grundbuchamt Karlsruhe
Ausdruck aus dem Grundbuch von Karlsruhe Nr. XXX

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:
lfd. Nr. 1 Karte XXX, Flurstück XXX XXX-Str., Gebäude- und Freifläche, Größe 227 m².

Bestand und Zuschreibungen:
Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 10.09.2007

Abt. I Eigentümer:
XXX, geb. am XXX, aufgelassen am 27.12.2007 und eingetragen am 13.02.2008

Abt. II Lasten und Beschränkungen:
Nr. 1 (Aktenseite 85, Sonderakte Sanierung Innenstadt-West). Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 15.06.2004

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 10.09.2007

Nr. 2 Erwerbsvormerkung für 1. XXX, 2. XXX, 3. XXX, 4. XXX, 5. XXX, 6. XXX, 7. XXX – in Gesamtberechtigung nach § 424 BGB – Bezug: Bewilligung von 27.12.2007 (Notariat XXX, 2 UR XXX/2007). Eingetragen am 13.02.2008.

Abt. III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
keine Eintragungen

www.valimmo.de

4.3 Grundstücksbeschreibung

Makrolage:

Karlsruhe liegt in der oberrheinischen Tiefebene an den kleinen Flüssen Pfinz und Alb, sowie am Rhein und grenzt im Osten an die letzten Ausläufer des Schwarzwaldes und des Kraichgaus. Innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein bildet Karlsruhe ein Oberzentrum. Für die umliegenden Gemeinden Dettenheim, Eggenstein-Leopoldshafen, Graben-Neudorf, Linkenheim-Hochstetten, Pfinztal, Rheinstetten, Stutensee, Walzbachtal und Weingarten (Baden) ist Karlsruhe der Mittelpunkt.

Karlsruhe hat eine hervorragende Verkehrsanbindung. Durch das östliche Stadtgebiet führt als Nord-Süd-Achse die A5 (Basel-Frankfurt), als Abzweig beginnt hier die A8 Richtung München. Auf der anderen Seite des Rheins verläuft die A65 nach Norden (Ludwigshafen) und die französische A35 Richtung Südwest (Straßburg mit Abzweigung nach Paris).
Mehrere Bundesstraßen durchqueren das Stadtgebiet, darunter die B3 (Heidelberg – Freiburg), die B10 (Landau – Stuttgart) und die B36 (Mannheim – Lahr).
Karlsruhe ist auch ein wichtiger Bahnknotenpunkt. Es liegt zum einen an der Rheintalbahn von Mannheim nach Basel, einer der verkehrsreichsten Strecken Deutschlands. Zum anderen führen Strecken nach Stuttgart und Neustadt. Seit 2007 hält in Karlsruhe auch der französische Schnellzug TGV, der täglich München mit Paris verbindet.
Der öffentliche Personennahverkehr ist in Karlsruhe vorbildlich ausgebaut. Die Innenstadt lässt sich aus den meisten Stadtteilen mit der Straßenbahn erreichen, in den Randbezirken wird das Angebot mit Bussen abgerundet. Auch Fahrradfahrer finden in Karlsruhe mit seinen geraden und ebenen Straßen und seinen gut ausgebauten Fahrradwegen optimale Bedingungen. Für den Schiffsverkehr bietet der Karlsruher Rheinhafen gute Bedingungen. Er ist nach Mannheim der wichtigste in Baden-Württemberg und insgesamt der fünftgrößte in Deutschland.
Die Flugplätze Frankfurt (135 km), Stuttgart (80 km), Straßburg (85 km) und Söllingen (45 km) sind über das Autobahnnetz schnell zu erreichen.

Karlsruhe ist durch die geschützte Lage im Oberrheingraben mit einer Jahresmitteltemperatur von 10,9 Grad C eine der wärmsten Städte Deutschlands. Der Winter in Karlsruhe ist mild, im langjährigen Mittel hat Karlsruhe 17,1 Eistage im Jahr.

Im Jahr 2006 hatte Karlsruhe ca. 275.625 Einwohner, darunter ca. 150.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Ausländerquote liegt bei ca. 14,4 %, die Arbeitslosenquote liegt bei ca. 8,7 %. Das verfügbare Einkommen der Haushalte liegt mit ca. 99,5 % knapp unterhalb des Durchschnitts in Baden-Württemberg.

In Karlsruhe gibt es ca. 39.000 Wohngebäude mit ca. 144.200 Wohnungen.

www.valimmo.de

Nach einer Studie des HWWI liegt Karlsruhe auf Platz 6 der zukunftsfähigsten Städte Deutschlands. Im Standort-Rating der Zeitschrift CASH und des Gewos-Instituts belegt Karlsruhe sogar Platz 1. Dabei wurden Faktoren wie Gewerbebetriebe, Wirtschaftswachstum, Arbeitslosigkeit, Ausbildungsmöglichkeiten und Wohnumfeld bewertet. Kein Wunder, hat Karlsruhe zum Beispiel eine Elite-Uni, das Forschungszentrum Karlsruhe, das wegweisende ZKM oder die Messe Art Karlsruhe.
Keine andere Region in Baden-Württemberg hat in den vergangenen Jahren mehr Arbeitsplätze geschaffen als die Technologieregion Karlsruhe. Das liegt zum einem an dem enormen Anstieg im Dienstleistungssektor, zum anderen fiel der Abbau im industriellen Bereich deutlich geringer aus als in anderen Regionen.

Mikrolage:

Der Stadtteil Innenstadt-West wird im Süden von der Kriegsstraße, im Westen von der Reinhold-Frank-Straße, im Norden vom Adenauerring und im Westen von der Karl-Friedrich-Straße begrenzt. In der Innenstadt-West gibt es ca. 8430 Einwohner in 4500 Haushalten, die Ausländerquote liegt bei 27,9 %.

Die Innenstadt ist das Geschäftszentrum von Karlsruhe, ist jedoch auch ein beliebtes Viertel für Menschen, die gerne urban wohnen. In der Innenstadt gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, viele Restaurants, Kinos usw.
Die Reinhold-Frank-Straße ist als wichtige innerstädtische Nord-Süd-Verbindung eine stark befahrene Durchgangsstraße. In der Straße befinden sich überwiegend Wohngebäude, die Geschäftslage beginnt mit der Amalien- und Kaiserstraße gleich um die Ecke. Die Straßenbahn ist nach wenigen Metern erreichbar. Kindergärten sind nicht in der unmittelbaren Umgebung, aber nach wenigen hundert Metern vorhanden. Auch zu Grundschulen und Gymnasien sind die Wege nicht weit. Den Schlossgarten mit seinen Wald- und Grünflächen erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten.

Grundstück:
Das Grundstück ist 227 m² groß, eben und, bis auf die Ausweitung am Balkon, rechteckig geschnitten (siehe Skizze). Die Maße betragen ca. 17,5 m x 13 m, das Grundstück ist bis auf den Hofausschnitt (ca. 7,5 m x 5 m) vollständig bebaut. Das Grundstück liegt direkt am Gehweg der XXX-Straße.

Besonnung und Beschattung:
Das Grundstück liegt in West-/Ostausrichtung und hat morgens Sonne in den Räumen mit Ausrichtung nach hinten, die Räume mit Ausrichtung zur Straße haben die Sonne am Abend.

www.valimmo.de

Immissionen:
Beim Ortstermin konnte starker Verkehrslärm festgestellt werden.

Erschließung:
Angesichts des Baujahres des Gebäudes wird von einem voll erschlossenen Grundstück (Wasser, Strom Gas, Telefon usw.) ausgegangen, außerdem wird davon ausgegangen, dass alle Beiträge abgegolten sind.

Bodenbeschaffenheit:
Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen. Da beim Ortstermin am Gebäude keine Schäden erkennbar waren, die auf bewertungsrelevante Eigenschaften des Bodens schließen lassen, wird im Folgenden von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Altlasten:
Nach schriftlicher Auskunft des Umwelt- und Arbeitsschutzamtes der Stadt Karlsruhe vom 23.07.2008 „sind auf dem Grundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Erhebungsstand 31.12.1997)“. Da die derzeitige Nutzung als Wohngebäude nicht auf zwischenzeitliche Bodenveränderungen schließen lässt, gehe ich im Folgenden von einem altlastenunbedenklichen Grundstück aus.

Baulasten:
Nach telefonischer Auskunft vom 21.07.2007 ist im Baulastenverzeichnis keine Baulast für das Grundstück eingetragen.

Rechtliche Gegebenheiten:
Angesichts des Baujahres des Gebäudes wurde die Einhaltung der Baubestimmungen nicht überprüft, im Folgenden wird davon ausgegangen, dass Bebauung und Nutzung korrekt im Sinne der Vorschriften des BauGB sind.

Sanierungsgebiet:
Das Grundstück liegt im förmlich nach § 142 BauGB festgelegten Sanierungsgebiet „SSP Innenstadt-West“.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes ist eine typische städtebauliche Aufgabe der Gemeinden, um z.B. sozialstrukturelle und städtebauliche Missstände zu beseitigen. Ziele für das SSP Innenstadt-West sind z.B. die Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen, die Förderung der Integration von Ausländern, Sanierung von Wohngebäuden und Aufwertung des Wohngebietes, Gestaltung von Straßen und Plätzen, stärkere Begrünung von Straßenzügen, Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer, Steigerung der Attraktivität vorhandener Geschäfte und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung.
Nach Angaben des Stadtplanungsamtes läuft das Sanierungsvorhaben vorerst bis zum 31.12.2011.

www.valimmo.de

In Sanierungsgebieten gelten für Grundstücke besondere Rechte und Einschränkungen:
Baumaßnahmen, die den Wohnwert von bestehendem Wohnraum verbessern (z.B. Einbau von Isolierglasfenstern, Maßnahmen zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes), werden unter bestimmten Umständen mit Zuschüssen gefördert. Außerdem ist evtl. eine erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG möglich.
Die Veräußerung und Belastung, sowie die Nutzungsänderung eines Grundstücks stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Stadt. Selbst ein Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von über einem Jahr muss von der Stadt genehmigt werden.

Nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wird im Grundbuch von Amts wegen der Sanierungsvermerk (siehe 4.2) eingetragen. Dies erfolgt ohne Zutun der Grundstückseigentümer und wird nach Beendigung des Sanierungsverfahrens wieder gelöscht.

Nach § 2 der Satzung vom 27.04.2004 werden die §§ 152-156a BauGB (Besondere Sanierungsrechtliche Vorschriften) ausgeschlossen. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen) ist anzuwenden.

Der Ausschluss der §§ 152 ff besagt, dass der Grundstückseigentümer für eventuelle Wertsteigerungen des Grundstücks durch das Sanierungsvorhaben keinen Ausgleich an die Stadt bezahlen muss.
Die Anwendung des § 144 BauGB besagt, dass Umbaumaßnahmen, der Verkauf, die Belastung mit einem Erbbaurecht, der Abschluss eines Mietvertrages mit Laufzeit über einem Jahr, die Nutzungsänderung oder die Teilung des Grundstücks der Zustimmung der Stadt bedarf.

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes bzw. des Liegenschaftsamtes wird die Genehmigung immer erteilt, wenn die städtebaulichen Aspekte berücksichtigt werden. Für das Bewertungsgrundstück bedeutet das, dass ein Verkauf oder eine Vermietung genehmigt wird, wenn dadurch die bisherige Nutzung als Mehrfamilienhaus mit einer Büroeinheit nicht geändert wird. Nicht genehmigt würde vermutlich die Komplettnutzung als Büro oder der Betrieb einer Gaststätte. Bei einem Verkauf hat die Stadt ein Vorkaufsrecht, wenn Sie davon Gebrauch machen würde, würde sie den Preis bezahlen, der mit einem Dritten vereinbart wurde. Das Liegenschaftsamt überprüft bei einem Verkauf nicht den Wert des bebauten Grundstücks.

Denkmalschutz:
Nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 22.07.2008 war das Gebäude früher als Kulturdenkmal eingestuft, steht jedoch seit 1998 nicht mehr in der Denkmalliste.

www.valimmo.de

Vermietungssituation
Nach Angaben der Hausverwaltung ist das Gebäude derzeit zu folgenden Konditionen voll vermietet:

EG, Nutzung als Büro, 117 m² Nettokaltmiete 811,94 €/Monat
1. OG Nutzung als Wohnung, 117 m², Nettokaltmiete 663,56 €
2. OG Nutzung als Wohnung, 117 m², Nettokaltmiete 663,56 €
3. OG Nutzung als Wohnung, 118 m², Nettokaltmiete 650,00 €

Für die Mietverträge wurden Standardmietvertragsformulare von Haus und Grund verwendet. Die Nebenkosten (Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Allgemeinstrom, Müll, Kaminfeger, Heizungswartung und Versicherungen) werden anteilig auf die Mieter umgelegt. Heizung und Warmwasser (Gas-Etagen-Heizung) werden den Mietern von den Stadtwerken direkt berechnet.

4.4 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem 4-Familienhaus bebaut, es hat 3 Geschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Das Baujahr nach dem Energieausweis ist das Jahr 1870. Die Form ist rechteckig mit ca. 13 x 12,3 m, hinten links ist ein Anbau mit ca. 5,5 x 5 m. Der Innenhof ist ca. 7,5 x 5 m groß. Vorn in der Mitte befindet sich eine Ausweitung von ca. 3 x 1 m, die im EG als Erker, im 1. OG als Balkon ausgebildet ist. An der gleichen Position befindet sich auch im 2. OG ein Balkon, der jedoch mit ca. 2,4 x 1 m etwas kleiner ausgeführt ist.

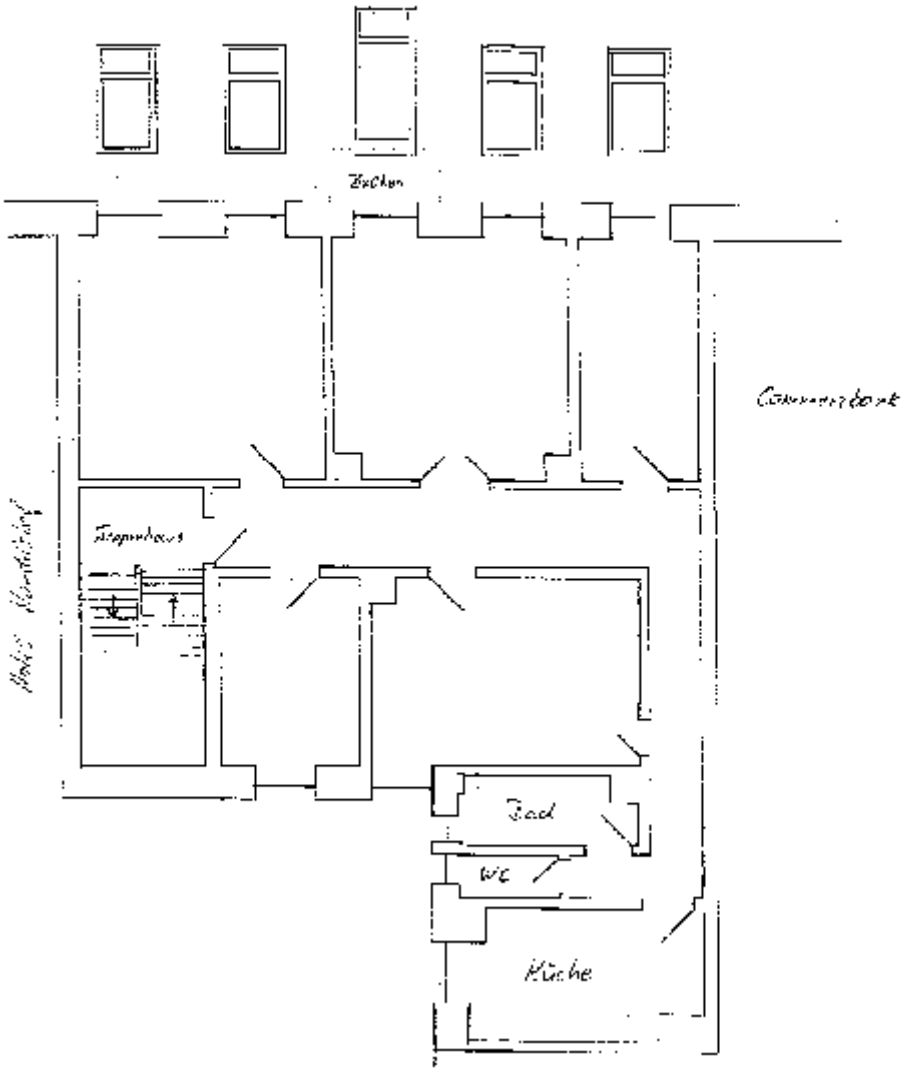
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebauter Spitzboden
Hauseingang	Westen
Balkone	westlich ausgerichtet
Raumaufteilung	Kellergeschoss: mehrere Flure und Kellerräume Erdgeschoss: 5 Zimmer, davon 1 mit Erker, 2 Flure, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC (Küche wird derzeit als Aufenthaltsraum, Bad als Abstellzimmer genutzt) 1. OG: 5 Zimmer, 2 Flure, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon

www.valimmo.de

2. OG: 5 Zimmer, 2 Flure, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, Balkon

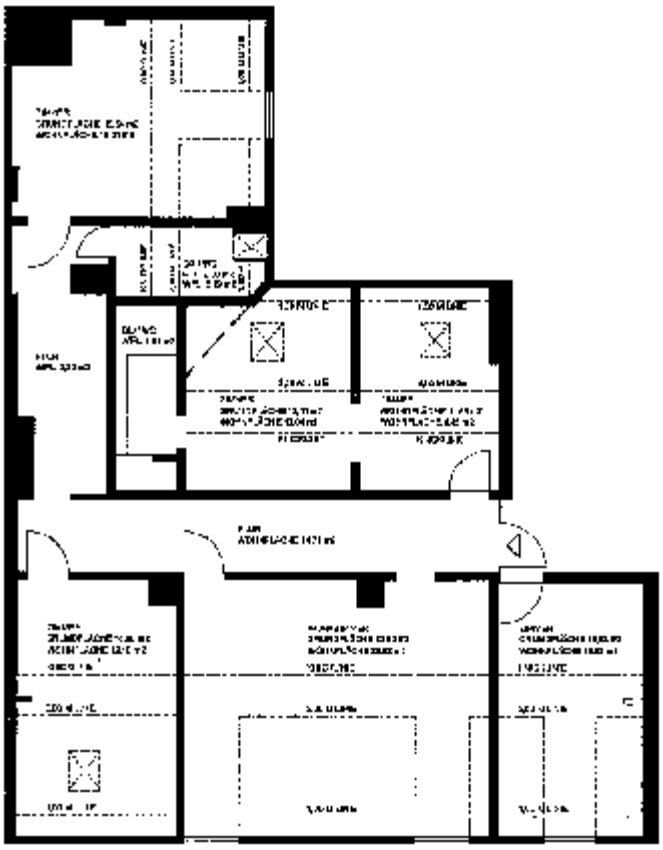
3. OG: 5 Zimmer, 2 Flure, 1 Küche, 2 Bäder

Spitzboden: 1 Raum, nicht ausgebaut



Grundriss 1. OG und 2. OG, das EG ist bis auf den Hauseingangsbereich identisch

www.valimmo.de



Grundriss Dachgeschoss, Entwurf von 2002 wurde leicht geändert realisiert

(Achtung, Bilder wurden verkleinert und sind nicht mehr maßstabsgetreu)

4.5 Maße und Flächen

Auftragsgemäß wurde kein Aufmass vorgenommen, die Maßangaben für die Grundstücke stammen aus der Kopie des Grundbuchauszuges, die Maße des Gebäudes wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen. Die Wohnflächen wurden einer Aufstellung über die Mieten von der Hausverwaltung entnommen, die Wohnfläche des Dachgeschosses einer Berechnung des Architekten anlässlich des Umbaus von 2002.

Bei der Plausibilitätsüberprüfung der Flächen sind mir einige Unstimmigkeiten aufgefallen.

- die Wohnflächen nach Angaben der Hausverwaltung sind für EG, 1. OG und 2. OG mit 117 m² identisch, obwohl das EG durch den Hauseingangsbereich kleiner als die darüber liegenden Geschosse ist
- das Dachgeschoss wurde mit 118 m² größer als die darunter liegenden Geschosse angegeben, obwohl durch die Schrägen ein Abzug vorzunehmen wäre

www.valimmo.de

Da der vorliegende Grundrissplan des 1. Obergeschosses nicht maßstabsgetreu ist, habe ich in der Wohnung im 2. OG einige Maße nachgemessen. Bei der Berechnung der Wohnflächen habe ich mich an die Vorschriften der 2. Berechnungsverordnung gehalten, insbesondere wurden Schornsteine mit einer Grundfläche > 0,1 m² abgezogen, bodentiefe Fensternischen wurden dazugezählt, wenn sie mehr als 13 cm tief waren, Balkone wurden zu 1/4 angerechnet. Für die Berechnung der Wohnfläche der Erdgeschosswohnung habe ich den Hauseingang anhand des Planes vom 1. OG herausgerechnet. Die vom Architekten berechnete Wohnfläche des Dachgeschosses halte ich für plausibel. Dennoch sind die Wohnflächenangaben unverbindlich, da die anderen Wohnungen nicht vermessen wurden.

Grundstücksgröße	227 m²
Überbaute Fläche	ca. 190,5 m²
GRZ	ca. 0,84 Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche an.
Geschossfläche	ca. 565,5 m² Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse berechnet, deshalb bleiben hier Keller und Dachgeschoss unberücksichtigt
GFZ	ca. 2,49 Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche an
BGF	ca. 940,5 m² Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wurden die Außenmaße von Keller, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss berücksichtigt. Nach DIN 277 ist die Bruttogrundfläche die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen, nicht berücksichtigt werden nicht nutzbare Dachflächen. Für die Berechnung der Normalherstellungskosten zählen Terrassen, Balkone und Flächen unter Dachüberständen nicht zur BGF, deshalb ist hierfür die BGF nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln

www.valimmo.de

Wohn-/Nutzflächen	EG ca. 125 m² 1. OG ca. 138,5 m² 2. OG ca. 138,5 m² DG ca. 118,2 m² Wohnfläche gesamt ca. 520,2 m²

www.valimmo.de

5. Bauweise und Ausstattung

Die Bausubstanz wurde beim Ortstermin zerstörungsfrei festgestellt, die Angaben zu nicht sichtbare Ausstattungen beruhen auf Auskünften und auf meinen sachverständigen Annahmen. Nicht offensichtliche, nicht zugängliche oder versteckte Baumängel und Bauschäden sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt worden. Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Kalt-/Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon, Fernsehantenne) vorgenommen. Im Folgenden wird von voller Funktionsfähigkeit ausgegangen. Außerdem wurden keine Untersuchungen auf Schädlinge (Pilze, Tiere usw.) und auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung, Abweichungen im Detail haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

5.1 Allgemeine Ausstattung

Konstruktion:
Massivbau

Keller:
Fundamente unbekannt
Außenwände Mauerwerk
Innenwände Mauerwerk
Decken Gewölbe
Wände zum Teil gestrichen

Geschosse:
Außen- und Innenwände Mauerwerk
Decken unbekannt

Treppen:
Keller: einläufige Steinblockstufentreppe
EG bis 1. OG: zweiläufige Steintreppe mit geschmiedetem Geländer, Eingang und Podestflächen teilweise Mosaik
1. OG bis 3. OG: zweiläufige Holztreppe mit Holzgeländer, Podestflächen Parkett, Wände gestrichen
Spitzboden über Auszugsleiter erreichbar

Dach:
Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, Eindeckung mit Ziegeln, im Spitzboden nicht gedämmt.
Eindeckung der Dachgauben mit Ziegeln, Seiten mit Blechverkleidung

Fassade:
Straßenseite: Erdgeschoss in Naturstein, 1. und 2. OG in Backsteinsichtmauerwerk, zusätzlich Schmuckelemente und Stockwerksgurte

www.valimmo.de

in Naturstein, Fenster- und Türgewände in Naturstein, Balkon im 2. OG auf Naturstein-Konsole
Hofseite: verputzt und gestrichen

Hauseingang:
Haustür aus verziertem Holz mit Glasausschnitten, Klingel und Wechselsprechanlage in die Wand eingelassen

5.2 Haustechnische Ausstattung

Elektroinstallation:
Fast alle Leitungen unter Putz, Steckdosen und Lichtschalter in baujahrstypischer Anzahl vorhanden, Telefonanschlüsse in den Fluren, kein Kabel-TV-Anschluss

Heizung:
Alle Wohnungen werden über jeweils eine Gas-Etagenheizung beheizt, Heizkörper in allen Wohnräumen, Bädern und fast allen WCs.

Sanitär:
Fast alle Leitungen unter Putz, Abflussrohr zum Teil auf Putz. Warmwasserversorgung über die Gas-Etagenheizungen.

Küche:
Überwiegend Fliesenspiegel zwischen Unter- und Oberschränken

Energieausweis:
Von der Hausverwaltung erhielt ich eine Kopie des Energieausweises vom 02.05.2008. Nach den Angaben im Energieausweis wurde das Gebäude 1870 gebaut und hat eine Gebäudenutzfläche von 562,8 m². Der Ausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 169 kWh/(m² x a), der Energieverbrauch für das Warmwasser ist darin enthalten.

5.3 Ausstattung der Wohnungen

Erdgeschoss:
Bodenbelag: überwiegend Holz- oder Parkettböden, 1 Zimmer Laminatboden, 2 Räume und Küche PVC-Boden, Bad und WC gefliest
Wände: Raufaser, Bad und WC mit Fliesenspiegel
Decken: überwiegend Raufaser, Flur und Bad mit Holzdecke, WC gestrichen, 2 Räume mit Styroporverkleidung
Innentüren: holzfurnierte Türen und Zargen

www.valimmo.de

Fenster: zur Straßenseite Holz braun (Baujahr 1979), zur Hofseite Holz weiß gestrichen (Baujahr nicht bekannt), zur Straßenseite mit Kunststoffrollladen, zur Hofseite ohne Rollladen
Heizung: je Raum 1 bis 2 Flachheizkörper, Leitungen auf Putz verlegt und mit Kästen verkleidet
Sanitär: im WC ein Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken, im Bad eine Badewanne, 1 Waschbecken

1. OG:
Bodenbelag: in den Wohnräumen Laminat, in Flur und Küche und WC PVC, Bad gefliest
Wände: Raufaser, Bad mit Fliesenspiegel
Decken: zum Teil mit Anstrich, zum Teil mit Raufaser tapeziert, abgehängter Flur
Innentüren: Türen und Zargen Holz gestrichen, 1 Tür mit Glasausschnitt
Fenster: zur Straßenseite Kunststoff (Baujahr 1998), zur Hofseite Holz weiß gestrichen (Baujahr nicht bekannt), jeweils ohne Rollläden
Heizung: je Raum 1 bis 2 Flachheizkörper, Leitungen auf Putz verlegt und mit Kästen verkleidet
Sanitär: im WC ein Stand-WC mit Spülkasten, im Bad eine Badewanne, 1 Waschbecken
Elektro: TV-Anschluss in einem Zimmer, Signal kommt von einer am Küchenfenster installierten Sat-Schüssel

2. OG:
Bodenbelag: in den Wohnräumen überwiegend Teppichboden, in einem Raum wurde der darunter liegende Holzboden freigelegt und lackiert, Küche und WC PVC, Bad gefliest
Wände: Raufaser, Bad mit Fliesenspiegel
Decken: überwiegend Raufaser, WC mit Anstrich
Innentüren: Türen und Zargen Holz gestrichen, 1 Tür mit Glasausschnitt
Fenster: zur Straßenseite Kunststoff (Baujahr 1998), zur Hofseite Holz weiß gestrichen (Baujahr nicht bekannt), jeweils ohne Rollläden
Heizung: je Raum 1 bis 2 Rippenheizkörper, WC ohne Heizung, Leitungen auf Putz verlegt und zum Teil mit Kästen verkleidet
Sanitär: im WC ein Stand-WC mit Spülkasten, im Bad eine Badewanne, 1 Waschbecken
Elektro: TV-Anschluss in einem Zimmer, Signal kommt von einer im Dachgeschoss installierten Sat-Schüssel

3. OG:
Bodenbelag: in den Wohnräumen Laminat, Bäder und Küche gefliest
Wände: Raufaser, Bäder mit Fliesenspiegel
Decken: Raufaser, 1 Bad mit Anstrich
Innentüren: Türen und Zargen Holz gestrichen

www.valimmo.de

Fenster: zur Straßenseite 3 Dachgauben, zur Hofseite 1 Dachgaube, Fenster Kunststoff mit Kunststoffrollladen (Baujahr 2002), sonst Dachflächenfenster aus Holz ohne Rollläden
Heizung: je Raum 1 bis 2 Flachheizkörper, Leitungen zum Teil auf Putz verlegt und mit Kästen verkleidet
Sanitär: in jedem der 2 Bäder 1 WC, 1 Dusche, 1 Waschbecken, Duschtrennwände aus Kunststoff

DG:
Nicht ausgebauter Dachraum, sichtbares Holzgebälk, Dach nicht isoliert

5.4 Außenanlagen

Im Innenhof mit einer Größe von ca. 40 m² befinden sich ein überdachter Fahrradabstellplatz und Abstellplätze für die Mülltonnen. Außerdem gibt es hier einen Zugang zum Keller über eine Betontreppe. Nach hinten ist das Grundstück über eine verputzte, ca. 2 Meter hohe Mauer abgetrennt.

6. Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel/Bauschäden

Baumängel sind Mängel, die bereits bei der Erstellung des Gebäudes auftreten, bzw. später aufgrund mangelhafter Bauausführung oder Materialqualität entstehen. Bauschäden sind Schäden, die im späteren Gebrauch durch äußere Einflüsse und durch Abnutzung entstehen. Ich kann als Sachverständiger für die Wertermittlung keine sachverständige Stellung zu Baumängeln und Bauschäden nehmen, ich habe beim Ortstermin lediglich offensichtliche Schäden festgestellt. Die bei der Bewertung angesetzten Preise sind überschlägig geschätzte Werte.

Folgende Mängel sind mir aufgefallen bzw. wurden mir von den Mietern mitgeteilt:

1. OG
Durch einen Schaden an der Badewanne im 2. OG (Badewanne wurde inzwischen erneuert) tropfte Wasser durch die Decke. Im Zimmer rechts neben dem Bad sind an der Wand auf einer Fläche von ca. 0,5 m² Wasserflecken zu sehen.

2. OG
In der Küche ist die Scheibe gesprungen. Die Abwasserleitung ist undicht.

3. OG
In der Küche sind einige Fliesenfugen gerissen.

6.2 Bauzustand

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr, dadurch sind einige baujahrsbedingte Einschränkungen (Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz) gegeben. In den letzten Jahren wurden in allen Wohnungen außer im 2. OG umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. So wurden z.B. die Sanitärobjekte ausgetauscht, neue Laminatböden verlegt und die alten Rippenheizkörper gegen Flachheizkörper ausgetauscht.
In der Wohnung im 2. OG liegt noch der alte Teppichboden, Wände und Türen wurden schon seit Jahren nicht mehr gestrichen.
Die Wohnung im 3. OG wurde ca. im Jahr 2002 komplett modernisiert.

Das Gebäude ist technisch instand gehalten, der Unterhaltungszustand ist für ein Gebäude dieses Baujahrs gut.
Die Architektur des Gebäudes ist baujahrstypisch, die Grundrisse sind zeitgemäß, die Innenausstattungen sind, bis auf die Wohnung im 2. OG, zeitgemäß.

www.valimmo.de

7.0 Wertermittlung

7.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert wird nach der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung WertV) ermittelt.

Der Verkehrswert wird hierbei durch den Preis bestimmt, der

- zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag)
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit
- und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

zu erzielen wäre.

Der tatsächlich zu erzielende Verkaufspreis kann vom Verkehrswert nach unten oder nach oben abweichen. Abweichungen nach oben sind dann möglich, wenn ein Käufer gefunden wird, der aus persönlichen oder sonstigen Gründen unbedingt genau dieses Grundstück erwerben möchte. Abweichungen nach unten können sich insbesondere dann ergeben, wenn unter erheblichem Zeitdruck verkauft werden soll.

Nach § 7 WertV „sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen, die Wahl ist zu begründen.“

Vergleichswertverfahren:
Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das einfachste und sicherste Verfahren, allerdings müssen ausreichend Preise von Grundstücken oder Gebäuden vorliegen, die mit dem Wertermittlungsgegenstand hinreichend übereinstimmende Zustandsmerkmale haben und von zeitnahen Verkäufen ermittelt wurden.

www.valimmo.de

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für Eigentumswohnungen, für unbebaute Grundstücke und für die Bodenwertermittlung von bebauten Grundstücken.

Ertragswertverfahren:
Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gekauft wird. Es ist das Regelverfahren für Mietwohnhäuser und Gewerbeobjekte.

Sachwertverfahren:
Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der Ertrag eines Grundstücks, sondern sein Wert oder die Herstellungskosten im Vordergrund stehen. Dies ist vor allen Dingen dann gegeben, wenn das Grundstück eigengenutzt wird (Ein- oder Zweifamilienhaus) oder wenn kein Ertrag erzielt wird (z.B. öffentliche Gebäude).

7.2 Angewandte Berechnungsmethode und Begründung

Mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Renditegesichtspunkten gekauft. Der Wert der Sache, also der Lage, des Gartens, der Architektur usw. spielen keine große Rolle, solange die gewünschten Mieteinnahmen erzielt werden können. Deshalb wähle ich für diese Bewertung das Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert wird, mit Anpassungen, im Vergleichswertverfahren aufgrund der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses ermittelt.

Zusätzlich wird zur Plausibilität das Sachwertverfahren hinzugezogen. Maßgeblich wertbestimmend bleibt aber das Ertragswertverfahren.

8.0 Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt. Auszugehen ist dabei entweder von einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise unbebauter Grundstücke oder vom Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung festgestellt wurde. Des Weiteren sind insbesondere Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der tatsächlichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag zu Grunde zu legen.

8.1 Bodenrichtwert und Vergleichspreise

Nach der Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Karlsruhe im Internet liegt der Bodenrichtwert zum 31.12.2006 für die XXX-Str. bei 430 €/m² erschließungsbeitragsfrei. Es handelt sich dabei um baureifes Land bei einer GFZ von 2,0. Nutzungsart ist Mischgebiet/Kerngebiet. Neuere Bodenrichtwerte wurden bisher nicht veröffentlicht.
Grundstücke auf der gegenüber liegenden Straßenseite haben einen Bodenrichtwert von 350 €/m² (Nutzung allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, Mischgebiet).
Direkt neben dem Bewertungsgrundstück beginnt das Innenstadtzentrum mit Bodenrichtwerten von 860 €/m² bei Geschäftsnutzung.
Der Grundstücksmarktbericht 2007 nennt für Mehrfamilienhausgrundstücke im Jahr 2007 einen durchschnittlichen Preisanstieg von 8,6 %.

In den Immobilienanzeigen unter immobilienscout24.de und immowelt.de werden in Karlsruhe nur wenige Grundstücke angeboten. Die angebotenen Grundstücke sind in der Regel für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern geeignet. Ich habe nur 1 Grundstücksangebot für ein Mehrfamilienhaus in Mühlburg gefunden, der Preis liegt bei ca. 546 €/m², dabei muss zuerst noch die Altsubstanz abgerissen werden. Diese Preise stellen nicht unbedingt die tatsächlich erzielten Preise dar, wie sie der Gutachterausschuss durch Auswertung der tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge berechnet.

8.2 Ergebnis und Begründung

Den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert von 430 €/m² habe ich anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen, er scheint plausibel und wird zur Berechnung herangezogen. Die Lage ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt als gut zu bezeichnen. Allerdings bestehen Einschränkungen durch den starken Verkehrslärm.
Eine in Mischgebiet/Kerngebiet üblicherweise erlaubte Nutzung als reines Bürogebäude würde den Wert nicht verändern, da sich Büromieten von

Wohnungsmieten in der Innenstadt kaum unterscheiden. Zu beachten wäre außerdem, dass eine Nutzungsänderung nur mit Zustimmung der Stadt möglich wäre (Sanierungsgebiet, siehe 4.3).

Das Grundstück ist mit einer GFZ von 2,49 sehr gut ausgenutzt. Einige Gutachterausschüsse ermitteln Zu- oder Abschläge für bessere oder schlechtere Grundstücksausnutzung. Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 2,0, das Bewertungsgrundstück ist mit einer GFZ von 2,49 fast 25 % besser ausgenutzt. Der Gutachterausschuss nennt im Grundstücksmarktbericht einen GFZ-Umrechnungskoeffizienten von 1,12 d.h. einen Aufschlag von 12 %.

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes, des GFZ-Umrechnungskoeffizienten von 1,12 und einer Preissteigerung im Jahr 2007 von 5 % halte ich einen Preis von 506 €/m² für angemessen.

Der Bodenwert beträgt somit 506 € x 227 m² = 114.862 €

www.valimmo.de

9.0 Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, bauliche Außenanlagen (Wege, Einfriedungen usw.) und besondere Betriebseinrichtungen (z.B. Tankanlagen). Sonstige Anlagen sind insbesondere Gartenanlagen und Anpflanzungen. Ihr Wertanteil ist nur dann gesondert zu ermitteln, soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind.
Der Wertanteil der besonderen Betriebseinrichtungen ist auch nur dann gesondert zu ermitteln, sofern diese nicht bereits mit den nach §22 WertV angesetzten Normalherstellungskosten berücksichtigt wurden.
Zur Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) heranzuziehen. Dazu gehören auch die Baunebenkosten (Architekt, Baugenehmigung, usw.) Für mit Ein- und Zwei- und Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke werden in der Regel die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) und die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes verwendet. Mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen der Statistischen Landesämter werden die ermittelten Preise vom Jahr 2000 auf den Wertermittlungsstichtag umgerechnet. Anschließend sind die Wertminderung wegen Alters, sowie Baumängel und Bauschäden und sonstige Wert beeinflussende Umstände zu ermitteln.

9.1 Gebäudewert/Berechnungen

Baujahr, Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer
Nach dem Eintrag im Energieausweis ist das historische Baujahr ca. 1870. In der Folgezeit wurde das Gebäude vermutlich neu aufgebaut oder saniert. Somit lässt sich zuverlässig kein konkretes Baujahr ermitteln.

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 7 WertR für Gebäude der Typen 3.11 bis 3.73 beträgt 60 bis 80 Jahre.
Unter der Gesamtnutzungsdauer wird hier nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer verstanden. Zum Beispiel ist ein Altbau von 1900 heute ohne umfassende Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, denn welcher Käufer oder Mieter würde eine Wohnung ohne Heizung, Bad und Toilette kaufen oder mieten.
Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt.
Durch eine umfassende Modernisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer, für die Berechnung der Alterswertminderung ist dann ein neues, fiktives Baujahr zu ermitteln.

www.valimmo.de

Da im vorliegenden Fall weder Baujahr noch Zeitpunkte der umfangreichen Modernisierungen zuverlässig zu ermitteln sind, erscheint es sinnvoller, die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen. Dies wird auch in der einschlägigen Literatur (siehe Kleiber/Simon) als unproblematisch empfunden. Anhand der Gebäudeausstattung, der Grundrisse und der Architektur schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 40 Jahre. Damit ergibt sich bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer das fiktive Baujahr 1978.

Ermittlung Normalherstellungskosten
Das Gebäude ist nach den NHK 2000 dem Typ 3.21 (Mehrfamilien-Mittelhaus, Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss, durchschnittliche Geschosshöhe 2,95 m) zuzuordnen.
Nach Anlage 7 WertR wird der Ausstattungsstandard eines Gebäudes nach 9 Ausstattungsmerkmalen (Fassade, Fenster, Dach, Sanitär, Innenwandbekleidung der Nassräume, Bodenbeläge, Innentüren, Heizung und Elektroinstallation) bestimmt. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich eine mittlere bis leicht gehobene (Fassade, Innentüren, Heizung) Ausstattung. Die Kosten pro m² BGF lauten wie folgt:

Baujahr 1970 bis 1984 mittlere Ausstattung € 650,- bis 695,-
Baujahr 1970 bis 1984 gehobene Ausstattung € 705,- bis 755,-

Nach Berücksichtigung des fiktiven Baujahrs und der Ausstattung setze ich einen Preis von € 687,- an.

Als Korrekturfaktor für die Grundrissart (Einspänner) kommt ein Zuschlag von 5 % hinzu. Für die Wohnungsgrößen (Ø 130 m²) wird 15 % abgezogen. Somit ergeben sich Normalherstellungskosten von 613 €/m².

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten sind nach den NHK 2000 mit 14 % anzusetzen.

Bruttogrundfläche
Nach DIN 277 ist die Bruttogrundfläche die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen, nicht berücksichtigt werden nicht nutzbare Dachflächen. Für die Berechnung der Normalherstellungskosten zählen Balkone und Flächen unter Dachüberständen nicht zur BGF, deshalb ist hierfür die BGF nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln. Die BGF beträgt ca. ca. 940,5 m².

Indizierung auf den Wertermittlungsstichtag
Zur Anpassung der NHK auf den Wertermittlungsstichtag 04.08.2008 wird der Baupreisindex des Landes Baden-Württemberg verwendet. Der Wert für den Mai 2008 liegt bei 116,8 (Jahresdurchschnitt 2000 = 100).

Regionale Korrekturfaktoren
Da die NHK 2000 Bundesmittelwerte darstellen, werden regionale Besonderheiten durch Korrekturfaktoren für das Bundesland und die

www.valimmo.de

Ortsgröße ausgeglichen (Bauen in einem niedersächsischen Dorf ist billiger als z.B. in München-Stadtmitte). Für Baden-Württemberg liegt der Faktor bei 1,0 bis 1,10, ich entscheide mich hier für 1,05, da Karlsruhe nicht die teuerste Stadt in Baden-Württemberg ist, aber als wichtiger Wirtschaftsstandort auch nicht zu den billigen Regionen in Baden-Württemberg gehört.
Für Städte mit 50.000 bis 500.000 Einwohnern gilt ein Faktor von 0,95 bis 1,05. Für Karlsruhe mit seinen ca. 275.000 Einwohnern setze ich hier den Faktor 1,02 an.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung wird nach einer Formel von Ross oder linear berechnet. Gegenüber der linearen Abschreibung ist bei Ross die Abschreibung zu Beginn geringer und steigt mit sinkender Restnutzungsdauer stärker an. Nach der linearen Abschreibung ergibt sich bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer und einem (fiktiven) Gebäudealter von 30 Jahren ein Abschreibungssatz von 42,86 %.

Besonders zu veranschlagende Bauteile
Nach DIN 277 sind nicht überdachte Terrassen und sonstige Außenanbauten nicht in der Bruttogrundfläche und damit nicht in den NHK 2000 berücksichtigt. Ich setze die Kellertreppe und die Balkone mit einem Zeitwert von 5.000 € an.

Wert der Außenanlagen
Der Wert der Außenanlagen ist dann gesondert zu ermitteln, sofern der Wert noch nicht im Bodenwert enthalten ist. Die auf dem Wertermittlungsgrundstück vorhandenen Befestigungen sind im Bodenwert enthalten.

Bauschäden, Instandhaltungs-/Reparaturstau
Da nach Angaben der Hausverwaltung die Klauseln für Schönheitsrenovierungen in den Mietverträgen ungültig sind, hat der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen.
Die Wohnung im 2. OG müsste grundlegend renoviert werden, dabei sind Bodenbeläge auszutauschen und Wände, Decken und Türen zu streichen. Die gesprungene Scheibe in der Küche müsste ersetzt werden. Außerdem ist das Abwasserrohr zu reparieren.
In der Wohnung im 1. OG müssten die Flecken, die durch den Wasserschaden in der darüber liegenden Wohnung entstanden sind, entfernt bzw. überstrichen werden.
In der Wohnung im 3. OG müssten die Fliesenfugen in der Küche überprüft und repariert werden.
Weitere Schäden sind nach Angaben der Hausverwaltung nicht bekannt, die Mieter haben mir auch keine weiteren Schäden mitgeteilt.

Die Schäden bzw. den Instandhaltungsstau setzte ich gesamt pauschal mit 10.000 € an

www.valimmo.de

Berechnung

		€	€
Bodenwert			114.862
Normalherstellungskosten NHK 2000/m² BGF		613	
Baunebenkosten %	14,00	86	

Normalherstellungskosten im Jahr 2000/m² BGF		699	
Indizierung auf den Wertermittlungsstichtag	116,80		
Korrekturfaktor Bundesland	1,05		
Korrekturfaktor Ortsgröße	1,02		
Normalherstellungskosten zum			
Wertermittlungsstichtag/m² BGF		874	
Gebäudeherstellungswert 940,5 m² x 874 €		821.997	
Alterswertminderung linear %		-352.308	

		469.689	
Besonders zu veranschlagende Bauteile		5.000	
Wert der Außenanlagen		0	
Instandhaltungs-/Reparaturstau		-10.000	

Gebäudesachwert		464.689	
vorläufiger Sachwert = Bodenwert (114862) + Gebäudesachwert (464689)			579.551
Marktanpassungsfaktor			0

Sachwert			579.551

www.valimmo.de

9.2 Ergebnis

Der vorläufige Sachwert zum Wertermittlungsstichtag beträgt € 579.551,-

Kaufpreisanalysen zeigen, dass der ermittelte Sachwert und der auf dem Grundstücksmarkt erzielbare Preis unterschiedlich sein können. Zum Beispiel erfolgt ein Abzug für ein sehr teures Gebäude in einer schlechten Lage, ein Zuschlag aber für ein weniger teures Gebäude, das in einer guten Lage liegt. Die Anpassung des Sachwertes an die allgemeine Marktlage erfolgt über so genannte Marktanpassungsfaktoren. Der Gutachterausschuss gibt keine Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser vor, sodass hier weder ein Abzug noch ein Zuschlag anzusetzen ist.

Die Einträge in Abt. II des Grundbuchs (Sanierungsverfahren und Erwerbsvormerkungen) sehe ich als nicht wertrelevant an.

Sanierungsverfahren:
Durch den Eintrag des Sanierungsvermerks gelten die in 4.3 genannten Einschränkungen. Danach müssen z.B. Mietverträge mit einer festen Laufzeit von über einem Jahr von der Stadt Karlsruhe genehmigt werden. Ebenso müssen Nutzungsänderungen und z.B. die Aufteilung in Eigentumswohnungen genehmigt werden. Andererseits können Zuschüsse für Modernisierungen beantragt werden.
Da von einer unveränderten Weiternutzung des Gebäudes als Renditeobjekt auszugehen ist, ist der Sanierungsvermerk nicht wertbestimmend.
Die Stadt Karlsruhe hat außerdem ein Vorkaufsrecht, dies ist aber nicht wertbestimmend, da die Stadt den gleichen Preis bezahlen müsste, den ein Dritter bezahlen würde.

Erwerbsvormerkung:
Bei einem Verkauf müsste sich der Grundstückseigentümer vorher mit den begünstigten Personen einigen, diese müssten dann die Löschung bewilligen. Ich gehe davon aus, dass bei einem Verkauf die Löschungsbewilligungen vorliegen.

Der Sachwert beträgt somit € 579.551,-

www.valimmo.de

10.0 Ertragswert

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen.
Dazu wird zunächst der Rohertrag (die Nettokaltmiete) im Falle einer Vermietung ermittelt.
Davon werden dann die Bewirtschaftungskosten abgezogen.
Der berechnete Reinertrag wird dann in die Bodenwertverzinsung und in den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen aufgeteilt (d.h. der Reinertrag wird auf das Grundstück und auf das Gebäude aufgeteilt).
Der errechnete Reinertrag der baulichen Anlagen wird über die Restlaufzeit mit dem Liegenschaftszins kapitalisiert.
Der Rohertrag ist das nachhaltig erzielbare Einkommen aus einem Grundstück, das sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erwirtschaften lässt.
Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten (Grundsteuer, Heizung usw.) bleiben unberücksichtigt.
Die nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis) sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen.
Nach § 11 WertV ist „der Liegenschaftszinssatz der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Der Liegenschaftszins ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.“ Der Liegenschaftszins ist also eine Art Immobilienzins, der stark von Art und Lage des Grundstücks abhängt. Ein wertbeständiges massives Einfamilienhaus in einer Top Lage hat (wie eine sichere Bundesanleihe) eine niedrigere Verzinsung als ein Gewerbeobjekt in einer Ausfallstraße (analog einer Risiko behafteten Schwellenländer-Anleihe). In der Regel werden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Nutzungsarten vom Gutachterausschuss veröffentlicht.

10.1 Mietansatz/Berechnungen

Bodenwert
Der Bodenwert beträgt € 114.862 € (siehe 8.2)

Wohnfläche/Nutzfläche
Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 520,2 m²
EG ca. 125 m²
1. OG ca. 138,5 m²
2. OG ca. 138,5 m²
3. OG ca. 118,2 m²

Garagen/Stellplätze
Kein Stellplatz oder Garage vorhanden

www.valimmo.de

Mieteinnahmen
Unter immobilienscout.de und immowelt.de sind keine vergleichbaren Wohnungen in unmittelbarer Umgebung zu finden. Vergleichbare Wohnungen in anderen Gebieten werden zwischen € 5,50 und € 10,00 angeboten. Der IVD Preisspiegel nennt für Karlsruhe Preise von € 4,80 bis € 6,40 für einfache/mittlere und € 6,00 bis € 9,00 für normale/überdurchschnittliche Wohnungen. Wohnungen dieser Größe sind in Karlsruhe gesucht, allerdings werden meist ein großer Balkon und eine ruhige Lage gesucht. Junge Menschen und Wohngemeinschaften suchen bevorzugt Wohnungen wie das Bewertungsobjekt.

Nach Durchführung der Renovierungen und Behebung der Schäden (siehe 9.1) setzte ich aufgrund meiner Erfahrung die nachhaltig erzielbaren Monatsmieten wie folgt an:

EG	125 m²	x 6,75 €/m²	= 843,75 €
1. OG	138,5 m²	x 6,75 €/m²	= 934,88 €
2. OG	138,5 m²	x 6,75 €/m²	= 934,88 €
3. OG	118,2 m²	x 6,75 €/m²	= 797,85 €
Gesamt			= 3.511,36 €

Da nach Angaben der Hausverwaltung die letzten Mieterhöhungen über drei Jahre her sind, wäre eine sofortige Erhöhung um bis zu 20 % bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig.
Ausgehend von den bisher bezahlten Mieten würden sich folgende neue Mieten ergeben:

EG	843,75 € (alt 811,94 €)
1. OG	796,27 € (alt 663,56 €)
2. OG	796,27 € (alt 663,56 €)
3. OG	780,00 € (alt 650,00 €)

Für die Wohnungen vom 1. bis 3. OG würde sich dann ein so genannter Underrent ergeben, da eine Erhöhung bis zur nachhaltig erzielbaren Monatsmiete erst nach drei weiteren Jahren möglich ist. Der Underrent für drei Jahre wird für die Bewertung abgezinst.

1. OG	1.663,24 € Underrent pro Jahr
2. OG	1.663,24 € Underrent pro Jahr
3. OG	214,20 € Underrent pro Jahr
Gesamt	3.540,67 € Underrent pro Jahr

Bewirtschaftungskosten
Nach Anlage 3 zu den WertR sind die Bewirtschaftungskosten wie folgt anzusetzen:

www.valimmo.de

- Verwaltungskosten pro Wohnung bis € 254,79 / Jahr
- Instandhaltungskosten bis € 9,97 / m² Wohnfläche / Jahr zuzügl. € 9,41 / m² Wohnfläche / Jahr, da der Vermieter die Kosten für Schönheitsreparaturen trägt
- Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete

Liegenschaftszins
Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe nennt im Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen zwischen 4 % und 5 %. Der marktübliche Liegenschaftszinssatz (vgl. Kleiber und Erhebung des IVD) liegt zwischen 4 % und 5,5 %. Der niedrigere Wert gilt für neue, gute, risikoarme Objekte in guten Lagen, der höhere gilt für ältere, schlichte Häuser in normalen Lagen. Aufgrund von Baujahr, Lage und Ausstattung setze ich den Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt mit 4,2 % an.

Restnutzungsdauer
40 Jahre (siehe 9.1)

Vervielfältiger
Der Vervielfältiger ist der Kapitalisierungsfaktor, er errechnet sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins.

Bauschäden/Instandhaltungs-/Reparaturstau
Pauschal 10.000 € (siehe 9.1)

Berechnung

		€	€
Bodenwert			114.862
Rohertrag (3511 x 12 Monate)		42.136	
- Verwaltungskosten 4 * 254,79		-1.019	
- Instandhaltung 520,2 * 19,38		-10.081	
- Mietausfallwagnis 2 % der Nettokaltmiete		-843	

Reinertrag		30.192	
- Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins * Bodenwert)		-4.824	

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		25.368	
x Vervielfältiger lt. Anl. zur WertV	19,2171		
Gebäudeertragswert		487.506	

www.valimmo.de

Instandhaltungs-/Reparaturstau		-10.000	

Wert der baulichen Anlagen		477.506	
vorl. Ertragswert = Bodenwert (114862) + Wert der baul. Anlagen (477506)			592.368
Underrent 3 Jahre	3.540,67		
x Vervielfältiger	2,7646		-9.789

Ertragswert			582.579

10.2 Ergebnis

Der vorläufige Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag beträgt € 582.579,-

Wie bereits in 9.2 dargestellt, erfolgen keine weiteren Abzüge aufgrund sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag beträgt somit € 582.579,-

11.0 Vergleichswert

Auftragsgemäß wird kein Vergleichswert ermittelt. Gerade bei älteren Mehrfamilienhäusern mit Neuaufbauten und Sanierungen unterschiedlichen Baujahrs ist es fast unmöglich, eine ausreichend große Zahl von Vergleichsobjekten zu finden.

Der ermittelte Ertragswert entspricht einem Preis von 1.120 €/m². Dieser Preis ist für ein Mehrfamilienhaus der Baujahrsklasse vergleichbar mit anderen, mir bekannten Verkaufsfällen.
Der Vervielfältiger (Kaufpreis / Jahresnettomiete) liegt bei 13,83, wenn die Wohnungen schon jetzt zu einer nachhaltig erzielbaren Miete vermietet wären, würde der Kaufpreis beim 14,06 der Jahresnettomiete liegen. Dieser Wert stimmt mit meinen Erfahrungswerten bei Mehrfamilienhäusern überein.

12.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der wahrscheinlichste Kaufpreis, unter den Voraussetzungen, dass für den Verkauf ein hinreichend großer Verkaufszeitraum vorgesehen wird, und weder Käufer noch Verkäufer unter Zwang oder aus besonderen persönlichen Gründen handeln.
Wie bereits unter 7.2 dargestellt, wird der Verkehrswert für ein mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in der Regel nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Beim Kauf eines Mehrfamilienhauses steht der Ertrag und die Rendite und nicht der Wert des Objektes im Vordergrund.

Der Ertragswert beträgt € 582.579,-
Der Sachwert liegt mit € 579.551,- unwesentlich darunter und zeigt eine sehr gute Übereinstimmung.

Unter Würdigung aller genannten Feststellungen, Berechnungen und Tatsachen erachte ich den ermittelten Ertragswert als plausibel und schätze den Verkehrswert des bebauten Grundstücks XXX-Str. in 76133 Karlsruhe, Flurstück Nr. XXX zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2008 auf

€ 585.000,- (fünfhundertfünfundachtzigtausend)

Vorstehende Bewertung habe ich auf Grund der Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. An einem bestimmten Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Karlsruhe, 13.08.2008

Martin Burkard

www.valimmo.de

13. Anlagen

 Eingang	 Treppe zum 1. OG
 Treppe zum 2. OG	 Kellertreppe

www.valimmo.de

 Rückansicht	 Kellertreppe im Innenhof
 Keller	 Innenhof
Flur EG	Raum im EG
Flur 1. OG	Raum 1. OG
Bad 1. OG	Küche 1. OG
Flur 2. OG	Raum 2. OG

www.valimmo.de